

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 16.09.2021

1. Gegenstand der Vorlage: Änderung des Planungsziels für eine Teilfläche innerhalb des Bebauungsplanes XXI-41a für das Gelände zwischen Dankratweg, Dankratstraße, Alberichstraße, Balzerstraße, Balzerweg und einer Linie von 40 m östlich der Bahnanlage im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 17.08.2021 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 1453/V der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Dagmar Pohle
Bezirksbürgermeisterin und
Leiterin der Abt. Stadtentwicklung,
Gesundheit, Personal und Finanzen

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt
- zur Beschlussfassung -
Nr. 1453/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Änderung des Planungsziels für eine Teilfläche innerhalb des Bebauungsplanes XXI-41a für das Gelände zwischen Dankratweg, Dankratstraße, Alberichstraße, Balzerstraße, Balzerweg und einer Linie von 40 m östlich der Bahnanlage im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt:
1. der Änderung des Planungsziels einer Teilfläche innerhalb des Bebauungsplanverfahrens XXI-41a zuzustimmen.
2. Die SE FM, FB OM, ist beauftragt, die Fläche gem. Abb.1 der Anlage als bezirkliche Daseinsvorsorge zu sichern.
- C.2 Weiterleitung an die BVV zugleich Veröffentlichung:** Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und zu veröffentlichen.
- D. Begründung:** siehe Anlage
- E. Rechtsgrundlage:** § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB;
§ 4 Abs. 1 AGBauGB;
§ 15, § 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)
- F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:** keine
- G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:** keine

Dagmar Pohle
Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der
Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit,
Personal und Finanzen

Anlage

D. Begründung:

Änderung von Planungszielen des Bebauungsplanes XXI-41a

Durch das zuständige Amt für Soziales wurde der Bedarf an Flächen für die bedarfsgerechte Versorgung von Menschen mit Behinderungen, die einen Anspruch auf Eingliederungshilfe nach dem SGB IX haben, angemeldet. Aufgabe der Eingliederungshilfe ist es, die **Lebenssituation von Menschen mit Behinderung** zu verbessern. Sie sollen zu einer möglichst selbstbestimmten und eigenverantwortlichen Lebensführung im Sozialraum befähigt oder dabei unterstützt werden. Gleichzeitig besteht das Ziel, eine gleichberechtigte Teilhabe am Leben in der Gemeinschaft zu ermöglichen bzw. zu erleichtern.

Seit längerer Zeit bestehen zunehmend Probleme, die bedarfsgerechte Versorgung von Menschen mit Behinderungen sicherzustellen. **Einrichtungen der Eingliederungshilfe** sind auch in der Bezirksregion Biesdorf unterrepräsentiert. Deshalb bestand die Aufgabe, eine geeignete Fläche für eine Einrichtung im Bereich des Wohnens und/oder der Tagesstruktur für Menschen mit Behinderung in Biesdorf zu suchen. Zur Sicherung der Funktion besteht ein **Flächenbedarf von ca. 2.000 m²**.

In Biesdorf-Süd und dort im Bereich Biesenhorst stehen Flächen im Eigentum des Landes Berlin, die zum überwiegenden Teil verpachtet sind, zur Verfügung. Alle Interessierten in Biesenhorst erhielten ein Angebot zum Erwerb (Kauf oder Erbbaurecht) ihrer selbstgenutzten Parzelle. Viele Nutzerinnen und Nutzer nahmen das Angebot jedoch nicht an. Der Fachbereich FM OM schlug nach Überprüfung der zur Verfügung stehenden, landeseigenen Flächen in Biesenhorst eine Fläche nördlich Balzerweg/westlich Fuchsbergweg mit 2.000 m² vor. **Finanzielle Mittel zum Erwerb** der Fläche sind **nicht erforderlich**. Nach Auskunft des zuständigen Fachbereiches sind auf der Teilfläche zurzeit fünf Parzellen mit Nutzungsverträgen zu Erholungszwecken und Freizeitgestaltung belegt. Die Beendigung dieser Verträge richtet sich nach den Kündigungsfristen der jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen und den gesetzlichen Bestimmungen des BGB (ein Monat bis sechs Monate zum Monats- bzw. Jahresende). Jedoch besteht gegenwärtig eine vertragswidrige Wohnungsnutzung.

Die Teilfläche liegt innerhalb des in Aufstellung befindlichen **Bebauungsplan XXI-41a**, der mit Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB durchgeführt wird. Das Plangebiet liegt zwischen Dankratweg, Dankratstraße, Alberichstraße, Balzerstraße, Balzerweg und einer Linie von 40 m östlich der Bahnanlagen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf.

Das Ziel des Bebauungsplanes besteht für den überwiegenden Teil des Plangebietes in der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) einschließlich der erforderlichen Erschließung. Zusätzlich sind Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen im westlichen Randbereich vorgesehen.

Im Zuge der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes XXI-41a ergibt sich die Möglichkeit, die Ziele den aktuellen Erfordernissen zur Vorhaltung einer Fläche für die Einrichtung im Bereich des Wohnens und/oder der Tagesstruktur für Menschen mit Behinderung auf der ausgewählten Teilfläche anzupassen. Bisher war die ausgewählte Teilfläche als allgemeines Wohngebiet überplant. Im Sinne der Nutzung aller Ressourcen und der sozialen

Durchmischung soll auf der Teilfläche **Gemeinbedarf** und in Erweiterung der angedachten Nutzung auch die Einrichtung eines Leistungsträgers der Eingliederungshilfe möglich sein (Plandarstellung Seite 3 Abbildung 1). Daneben besteht das Planerfordernis weiterhin in der Sicherung von Grünflächen im westlichen Randbereich, von überwiegend allgemeinen Wohngebieten und der dafür nötigen Erschließung in Biesenhorst.

Im **Flächennutzungsplan Berlin** (FNP) ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4) und im Westen als eine Grünfläche dargestellt (Seite 3 Abbildung 2). Daran anschließend und parallel zu den Bahnanlagen verläuft eine übergeordnete Hauptverkehrsstraße und auf den Bahnanlagen eine oberirdische Linie für eine Bahntrasse (U-, S-, R-Bahn) mit Darstellung eines oberirdischen Bahnhofs in der Nähe des Balzerweges. Die Fläche ist zudem Bestandteil des gekennzeichneten Wasserschutzgebietes.

Die überörtliche Straßenverbindung mit einer 40 m Vorhaltetrasse entlang der Bahnanlagen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Festsetzung von überwiegend allgemeinen Wohngebieten mit Nutzungsmaßen (GFZ 0,4) im Bebauungsplan leiten sich aus den im FNP dargestellten Wohnbauflächen ab. Neben den allgemeinen Wohngebieten sieht der Bebauungsplan im Westen begrenzende Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen vor. Die Grünflächen setzen sich als Waldflächen in den südlich angrenzenden in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen (XXI-41b, 41c, 41d) weiter fort und gewährleisten die Funktion der im FNP dargestellten Grünverbindung zur Wuhlheide.

Das geänderte Planungsziel der Sicherung Gemeinbedarf auf einer 2.000 m² Fläche ist aus den Zielen des FNP, der hierfür eine Wohnbaufläche darstellt, **entwickelbar**. Die ausgewählte Fläche liegt auch in Bezug auf die zukünftige Erschließung und Erreichbarkeit günstig.

Auf Grund der betroffenen verkehrlichen Belange von gesamtstädtischer Bedeutung (übergeordnete Hauptverkehrsstraße = Tangentialverbindung Ost) sind **dringende Gesamtinteressen Berlins** durch den Bebauungsplan berührt, weshalb das Verfahren nach § 7 AGBauGB durchgeführt wird. Die gesamtstädtischen Belange sind hingegen nicht betroffen, da diese Trasse durch den Bebauungsplan nicht überplant wird und die Zieländerung nur eine geringe Teilfläche des Plangebietes erfasst. Eine Beteiligung der zuständigen Senatsverwaltung zur Änderung der Planungsziele für die Gemeinbedarfsfläche ist nicht erforderlich.

Abbildung 1) Flächendarstellung für den Gemeinbedarf

Quelle: eigene Darstellung



Abbildung 2) Flächennutzungsplan Berlin mit eigener Kennzeichnung der Teilfläche

Quelle: Geoportal Berlin

